

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 9, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.12.2016 r.
Pana Mariusza Bilędy złożonego w imieniu,
Gminy Chocień, ul. Sikorskiego 4, 87- 850 Chocień,

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 590/2 położonej w miejscowości Chocień, gmina Chocień,

po uzgodnieniu z:

- 1) Starostą Włocławskim - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (w związku z wykorzystywaniem na cele rolne terenu przeznaczonego pod inwestycje) .Na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia o uzgodnienie- uzgodnienie uważa się za dokonane (zwrotne potwierdzenie odbioru z dnia 19.01.2017r.).
- 2) Kujawsko – Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z wykorzystaniem na cele rolne terenu przeznaczonego pod inwestycje) - postanowienie TEK 7323/BTW/0068/2017 z dnia 23.01.2017 r..
- 3) Powiatowym Zarządem Dróg we Włocławku z/s w Jarantowicach - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennymi (w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego) - postanowienie PZD.TO.456.8.2017 z dnia 31.01.2017 r..

u s t a l a m
w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 590/2 położonej w miejscowości Chocień, gmina Chocień, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: zabudowa usługowa.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa budynku handlowo – usługowego:
 - powierzchnia zabudowy – do 200,0 m²,
 - powierzchnia sprzedaży – do 80,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku – do 20,0 m,
 - wysokość budynku od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu - do 5,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – I,
 - dopuszcza się możliwość realizacji poddasza użytkowego,
 - geometria dachu – jednospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
 - liczba miejsc postojowych – minimum 1 miejsce postojowe/ 50,0 m² powierzchni usług,
 - pokrycie dachu budynku - gontem bitumicznym, dachówką, papą termozgrzewalną, blachą, blachodachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się,
 - ograniczyć do minimum zabudowę działki pozostawiając co najmniej 10 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - architekturę projektowanej inwestycji dostosować do architektury lokalnej zabudowy,
 - należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015r., poz. 1422),
 - inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2013 poz. 1409 z późn. zm.),
 - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
 - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
 - planowana inwestycja położona jest poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską oraz ochroną przyrody,
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
 - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,

- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
 - zaopatrzenie w wodę – z przyłącza do sieci wodociągowej,
 - odprowadzanie ścieków bytowych – do przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - unieszkodliwiania odpadów – w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - obsługa komunikacyjna działki objętej inwestycją poprzez działkę o nr ewid. 564 stanowiącą drogę gminną do drogi powiatowej o nr ewid. 540,
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikająca ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 114 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.),
 - projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na których jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działek, na których będzie realizowana niniejsza inwestycja.
 - projektowana inwestycja powinna spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska na podstawie przepisów odrębnych.

3. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska) – nie dotyczy.

4. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych – nie dotyczy.

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 29.12.2016 r. Pan Mariusz Biłda w imieniu Gminy Chocień, ul. Sikorskiego 4, 87- 850 Chocień wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Chocień o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 590/2 położonej w miejscowości Chocień, gmina Chocień.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Chocień nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1946).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji jest przyległy do pasa drogowego decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

Wójt gminy Chocień analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chocień stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych w nim warunków, tj.:

- a) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- b) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- d) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskana przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc,
- e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stosownie do art 6 ust 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania

terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w przypadku niniejszej decyzji).

Teren, na którym ma być zlokalizowana inwestycja położony jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz.1651) oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.).

W trakcie trwania procedury, w wyznaczonych terminach nie wpłynęły wnioski ani uwagi, które miałyby wpływ na redakcję niniejszej decyzji.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nie jest wymagane uzyskanie decyzji o wyłączeniu gruntów rolnych z produkcji rolnej. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego we Włocławku. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

- 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.),
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- niniejszą decyzję o ustaleniu warunków zabudowy.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Chocenia w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji,
- analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawierająca część tekstową i graficzną.

Otrzymują:

1. Pan Mariusz Bilęda, Gmina Chocień, ul. Sikorskiego 4, 87- 850 Chocień,
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy Chocień,
3. Urząd Gminy w miejscowości Chocień - a/a.

WÓJT GMINY

mgr Roman Nowakowski

**Analiza
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem sposób ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy określony powinien być w decyzji o warunkach zabudowy.

Na podstawie § 3 ust. 1, 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.).

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:
 - 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – działki sąsiednie są już zabudowane, co pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy dla działki objętej inwestycją,
 - 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – poprzez działkę o nr ewid. 564 stanowiącą drogę gminną do drogi powiatowej o nr ewid. 540,
 - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
 - 4) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909).
Inwestycja wyłącznie na gruntach klasy IV
 - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Przepisy art. 61 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.
3. Charakterystyka obszaru objętego analizą:
 - 1) analizą objęto obszar obejmujący trzykrotną szerokość frontu działki objętej wnioskiem,
 - 2) parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z załącznika graficznego do niniejszej analizy sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali

1: 1000 w zakresie funkcji terenów, linii zabudowy i wysokości obiektów, konfiguracji dachów, dostępu komunikacyjnego (i innych elementów).

4. Wnioski do projektu decyzji:

- budowa budynku handlowo – usługowego:
 - powierzchnia zabudowy – do 200,0 m²,
 - powierzchnia sprzedaży – do 80,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku – do 20,0 m,
 - wysokość budynku od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu - do 5,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – I,
 - dopuszcza się możliwość realizacji poddasza użytkowego,
 - geometria dachu – jednospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
- liczba miejsc postojowych – minimum 1 miejsce postojowe/ 50,0 m² powierzchni usług,
- pokrycie dachu budynku - gontem bitumicznym, dachówką, papą termozgrzewalną, blachą, blachodachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się,
- ograniczyć do minimum zabudowę działki pozostawiając co najmniej 10 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- architekturę projektowanej inwestycji dostosować do architektury lokalnej zabudowy,
- należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna działki objętej inwestycją – poprzez działkę o nr ewid. 564 stanowiącą drogę gminną do drogi powiatowej o nr ewid. 540.

Stan faktyczny i prawny

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o nr ewid. 590/2, zlokalizowaną w miejscowości Chocień, gm. Chocień.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1946).

WÓJT GMINY

mgr Roman Nowakowski